

安化县农业农村局

安化县农业农村局

关于《安化县农村产权流转交易市场管理办法（试行）》的起草说明

一、出台该《安化县农村产权流转交易市场管理办法（试行）》的必要性

第一、有利于规范农村产权交易，促进农业农村资源要素优化。

第二、有利于信息公开透明，提升市场交易公开、公平、公正力度。

第三、有利于实现农村产权交易从无形走向有形，从无序变为有序。

二、起草过程

（一）立项审查的情况

根据《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）、农业农村部等11部门《关于印发〈农村产权流转交易规范化试点工作方案〉的通知》（农政改发〔2023〕1号）和《湖南省人民政府办公厅关于推进农村产权流转交易市场体系建设的指导意见》

(湘政办发〔2022〕44号)、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国招标投标法》等法律规定和文件要求，需要制定出台一个《安化县农村产权流转交易市场管理办法(试行)》的规范性文件，为此，我局向县人民政府请示制定该文件，经审查同意后，结合本县实际开始起草工作。

(二) 调查研究的情况

通过调查与清产核资发现，我县村级资产资源廉价发包、面积不实发包、超长年限发包等现象普遍存在，甚至一些集体资源被个人无偿占用，集体资产流失严重，乡镇村组三级管理松散、操作不规范，村干部个人行为代替集体决策，村民知情权、参与权、监督权缺失。要彻底根治这些问题，急需对全县农村集体资产资源进行归口管理，统一实行公开、公平、公正流转交易。

(三) 对收集的意见建议的采纳情况

该办法征求意见向安化县发展和改革局、公民、法人及其社会团体、有关单位普遍认为制定《安化县农村产权流转交易市场管理办法》，既能保障农村产权规范有序流转交易，又能促进农业农村资源要素优化，实现农村产权交易从无形走向有形，从无序变为有序。

(四) 起草部门负责人讨论的情况

2023年10月8日，县农业农村局召开会议，会上就《安化县农村产权流转交易市场管理办法(试行)》相关内容逐条进行了研究，参会人员结合法规及各自工作实际提出了宝

贵的修改意见，对该办法进行了修改完善并一致同意送审。

三、需要说明的几个问题

（一）根据本地实际制定的内容和具体说明

管理办法中第二章组织机构及职责是根据安化县实际情况制定。

（二）参照外地制定的内容和具体说明

本管理办法第一、三、四、五、六、七章内容参照《益阳市赫山区农村产权流转交易市场管理办法（试行）》（益赫政办发〔2022〕2号）相关内容制定。

（三）其他需要说明的问题

《安化县农村产权流转交易市场管理办法》经过三个月的研究起草、反复征求意见和反复讨论修改，已趋于成熟，符合规范性文件的制定要求，与上位法不相抵触，特提请县人民政府审议。

特此说明，请予审定。

附件：安化县农村产权流转交易市场管理办法

安化县农业农村局

2023年10月13日



附件：

安化县农村产权流转交易市场管理办法

第一章 总 则

第一条 为了培育和发展全县统一规范的农村产权流转交易市场，规范农村产权流转交易行为，促进农业农村资源要素优化，全面推进乡村战略实施、加快农业农村现代化进程，结合我县实际，特制定本管理办法。

第二条 在我县从事农村产权流转交易活动的各种行为，适用本办法。

第三条 农村产权流转交易应当遵守有关法律法规，并遵循下列原则：

（一）坚持依法、自愿、有偿和公开、公平、公正；

（二）坚持资产资源优化配置，实现效益最大化。依托县农村产权交易中心，遵循市场规律，统筹开展交易，形成统一规范的市场形势、交易规则、服务方式和监管办法；

（三）坚持权属所有、农民自主、村民自治，保护农村集体和农民对农村产权的占有、使用、收益等合法权益；

（四）坚持不改变集体土地性质，不改变土地用途，不改变农民闲置农房（宅基地）所有权、使用权，不损害农民土地承包权益；尊重农民的流转交易主体地位，任何组织或个人不得强迫流转交易，不得妨碍自主流转交易。

第四条 流转交易的农村产权应具备以下条件：

- (一) 权属清晰;
- (二) 参与主体具有流转交易农村产权要素的真实意愿;
- (三) 交易双方必须是具有完全民事行为能力 and 民事行为能力的自然人、法人或其他组织;
- (四) 流转交易项目符合国家有关法律法规、环境保护、农业产业发展规划、土地利用总体规划和城乡一体化建设规划等政策规定。

第二章 组织机构及职责

第五条 由县经投公司（占股 51%）与土流集团有限公司（占股 49%）合资成立安化县农村产权服务有限公司，负责运营县农村产权交易中心，并设立乡镇服务站及村级交易服务室，形成县、乡、村三级的市场体系；严格按照“八统一”（统一监督管理、统一交易系统、统一信息发布、统一交易规则、统一交易流程、统一收费标准、统一交易鉴证、统一交易结算）整体运营标准，在全县范围内开展农村产权交易一站式服务。

第六条 县农村产权交易中心应根据工作需要，在运营初期配备 3 到 5 名工作人员，提供发布流转交易信息、受理流转交易咨询和申请、组织三农培训、协助产权查询、组织流转交易、出具产权流转交易鉴证书、协助办理产权变更登记和资金结算手续等基本服务；同时，可根据自身条件，开展资产评估、法律服务、产权经纪、项目推介、抵押融资等配套服务；或引入财会、法律、资产评估等中介服务以及银

行、保险等金融机构和担保公司，为农村产权流转交易提供专业化服务。

第七条 各乡镇（含县城南区事务中心，下同）要设立农村产权交易所，并根据工作需要安排1到2名工作人员，负责对辖区内农村产权流转交易项目信息的收集、初审、上报和指导村（社区）开展有关工作。

第八条 各村（社区）要设立农村产权交易所服务室，并至少安排1人专门负责交易信息的收集、整理和上报等。

第三章 交易范围及方式

第九条 本着“先易后难、逐步增加”的原则，先行统筹农村集体资产全部进场流转交易，逐步增加交易品种及数量，最终覆盖全部农村资产、资源等所有农村产权。同时，积极探索农村建设项目招标、产业项目招商和转让等其他符合法律法规的交易品种。工商资本租赁农地的，应当按照《农业部中央农办国土资源部国家工商总局关于加强工商资本租赁农地监管和风险防范的意见》（农经发〔2015〕3号）规定，通过农村产权流转交易市场公开进行流转交易。目前，可进行流转交易的农村产权主要包括：

（一）农村承包土地经营权。是指以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等经营权，可采取出租、入股等方式流转交易，流转期限由流转双方在法律规定范围内协商确定；

（二）林权。是指集体林地经营权和林木所有权、使用

权，可采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式流转交易，流转期限不得超过法定期限；

（三）“四荒”使用权。是指农村集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩使用权。采取家庭承包方式取得的，按照农户承包土地经营权有关规定进行流转交易；以其他方式承包的，其承包经营权可采取转让、出租、入股、抵押等方式进行流转交易；

（四）农村集体资源性资产经营权。是指农村集体机动地、未承包到户土地、草地、农田水利用地、养殖水面等经营权，可采取出租、转让、入股、作价出资或合作等方式进行流转交易，但流转的具体经营内容和期限须符合相关法律法规要求；

（五）农村集体经营性资产。是指由农村集体统一经营管理的经营性资产所有权或使用权，可采取承包、租赁、出让、入股、合资、合作等方式进行流转交易；

（六）农业生产设施设备。是指农户、新型农业经营主体和农村集体等拥有的农业生产设施设备，可采取转让、租赁、拍卖等方式进行流转交易；

（七）小型水利设施使用权。是指农户、新型农业经营主体和农村集体等拥有的小型水利设施使用权，可采取承包、租赁、转让、抵押、股份合作等方式进行流转交易；

（八）农业类知识产权。是指涉农专利、商标、版权、新品种、新技术等，可采取转让、出租、股份合作等方式进行流转交易；

(九)其他涉农产权。是指农村闲置宅基地使用权和闲置住宅,国有农牧渔场、农业产业化企业、集体及个人投资兴办的企业,供销合作社系统的涉农产权、资产处置,农村建设项目、货物和服务、产业项目等涉农产权,均可采取招标、采购、出租、入股、招商和转让等方式进行流转交易。

第十条 通过家庭承包方式取得的,按照农户承包土地(含耕地、林地、水面等)经营权有关规定进行流转交易。农村集体自有资金或上级部门投入的专项项目建设,可开展招标、采购、招商和转让等方式进行流转交易。以其他方式所有或承包的,可采取承包、出租、入股、合作、抵押、转让等方式进行流转交易。

采取拍卖的交易方式,应当按照《中华人民共和国拍卖法》及有关规定组织实施。

采取招投标的交易方式,应当按照《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组织实施。

第四章 交易程序及规则

第十一条 流转交易活动中的转让方或者受让方,可直接向县农村产权交易中心申请进行流转交易。

第十二条 转让方申请交易农村产权的,应当提交下列材料:

- (一)农村产权转出申请书;
- (二)转让方的资格证明或者其他有效证明;
- (三)产权权属的有关证明;

(四) 准予产权交易的有关证明(相关决议或批复文件);

(五) 交易标的基本情况材料;

(六) 标准的底价及作价依据;

(七) 委托办理交易手续的, 需提交授权委托书及受托方主体资格证明、法定代表人或者负责人身份证;

(八) 县农村产权交易中心要求提交的其他资料。

第十三条 县农村产权交易中心需对意向受让方提交的材料进行齐全性、合规性审核, 并对符合条件的进行登记。意向受让方应当提交下列材料:

(一) 农村产权受让申请书;

(二) 意向受让方的声明与保证;

(三) 意向受让方资产规模、信用评价等资信证明材料(验资证明);

(四) 符合受让资格条件的证明文件(资质证明);

(五) 委托代理的, 需提交授权委托书及受托人身份证;

(六) 联合受让的, 需提交联合受让协议书、代表推举书;

(七) 县农村产权交易中心要求提交的其他资料。

第十四条 县农村产权交易中心会同各乡镇农村产权交易服务站依法对交易申请及相关材料进行审查、产权查询和权属确认, 审核通过后, 经县农村产权流转交易管理信息系统对外发布。同时, 县农村产权交易中心对收集到的交易信息进行梳理、细化, 择优开展项目推介和供需对接。交易信息应包括以下主要内容:

(一) 意向交易产权要素的基本情况 (主要包括资产要素基础信息、利用现状、流转交易方式和预期价格等);

(二) 意向转让方/受让方基本情况和相关条件;

(三) 法律法规政策规定的其他事项。

第十五条 县农村产权交易中心依据征集到的意向交易信息确定交易方式, 并根据属地管理原则分层次组织交易。由县农村产权交易中心组织各乡镇农村产权交易服务站开展交易, 交易地点需具备交易服务条件, 可根据实际需要确定。

第十六条 完成组织交易和通过公示期后, 由县农村产权交易中心组织交易双方签订统一规范的流转交易合同, 流转交易合同经转让方和受让方签字、盖章后生效。

第十七条 根据《安化县农村产权流转交易规则》, 转让方和受让方需根据合同约定, 在规定期限内完成资金结算。

第十八条 完成资金结算后, 县农村产权交易中心要在规定期限内完成审查, 并统一出具《农村产权流转交易鉴证书》。

第五章 交易权益保障

第十九条 对农户及村集体经济组织免收流转交易服务等费用; 根据现行价格政策和参考湖南省内同类交易中心收费标准, 对其他交易主体竞买方收取相关费用。

经县农村产权交易中心审核通过的意向受让方, 需在规定时间内向指定账户交纳意向受让金 (以到达指定账户为

准); 逾期未缴纳的, 视为放弃参与交易资格。

产权交易双方签订农村产权交易合同后, 受让方需依据合同约定将交易价款交付至指定账户。交易双方凭交易合同办理农村产权交易鉴证, 凭产权交易鉴证书办理标的交割、权证过户、变更登记、租赁交接等手续。未成交的意向受让方所缴纳的意向受让金, 由县农村产权交易中心在交易完成后 5 个工作日内无息退还。

第二十条 农村集体资产产权需经有资质的资产评估机构进行评估; 交易价格低于评估值的, 应当经农村集体经济组织三分之二以上成员代表同意。农村个人资产产权交易价格可由交易双方自行协商确定。

第二十一条 交易收益按下列规定执行。

(一) 农户家庭土地承包的经营权交易收益, 归农户所有, 由县农村产权交易中心将收益转入挂牌申请方账户;

(二) 农村集体经济组织获得的交易收益, 纳入农村集体财产统一管理, 由县农村产权交易中心将收益转入农村(组)集体经济组织法人账户。

第二十二条 交易双方在交易确认后应当及时签订农村产权交易合同, 拒绝签订交易合同的, 违约方应按交易规则及有关法律法规承担相应责任。发生交易纠纷的, 有关权利人可以协商追索、赔偿。造成交易机构及相关方损失的, 由违约方承担经济赔偿。

第六章 交易行为规范

第二十三条 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经县农村产权交易中心确认后中止交易。

（一）相关行政主管部门提出中止交易的；

（二）转让方或与产权有直接关系的第三方提出正当理由，并经相关行政主管部门批准的；

（三）产权存在权属争议的；

（四）县农村产权交易中心认为确有必要中止交易，并经相关行政主管部门或机构同意的；

（五）其他依法应当中止交易的情形。

交易中止后，经交易相关方提出申请，并经县农村产权交易中心认定符合交易重启条件的，可重启交易。

第二十四条 农村产权流转交易过程中，有下列情况之一的，经县农村产权交易中心确认后终止交易：

（一）相关行政主管部门提出终止交易的；

（二）转让方或与产权有直接关系的第三方向相关行政主管部门提出终止交易书面申请后批准的；

（三）人民法院依法发出终止交易书面通知的；

（四）县农村产权交易中心认为确有必要终止交易，并经相关行政主管部门或机构同意的；

（五）其他依法应当终止产权交易的情形。

第二十五条 农村产权流转交易过程中，禁止下列行为：

（一）操纵交易现场或者扰乱交易秩序的；

（二）有损于转让方、受让方进行公平交易的；

（三）法律法规和有关规章制度禁止的其他行为。

第二十六条 由县农业农村局对县农村产权交易中心实施监督管理；相关职能部门需根据交易品种开展业务指导；各属地乡镇人民政府要切实抓好各项任务落实。同时，将农村产权流转交易工作纳入全县年度绩效考核范围。

第二十七条 在进行农村产权流转交易时发生交易纠纷的，当事人可向原办理流转交易的农村产权流转交易机构申请调解，或依照合同约定申请仲裁，或依法向人民法院提起诉讼。

第七章 附 则

第二十八条 本办法自公布之日起施行，有效期五年。

第二十九条 本办法由县农业农村局负责解释。

